

Frankfurt am Main - Seckbach

# Stilvolle Altbau-Maisonettewohnung im Zweifamilienhaus mit eigenem Garten

**CODE DU BIEN: 26001086**



**PRIX D'ACHAT: 890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 157 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26001086	Prix d'achat	890.000 EUR
Surface habitable	ca. 157 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2025
Salles de bains	2	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1905	Technique de construction	massif
		Surface de plancher	ca. 20 m <sup>2</sup>
		Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Informations énergétiques

Chauffage	Électricité	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	03.02.2036	Consommation d'énergie	190.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Électrique	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1905

CODE DU BIEN: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## La propriété



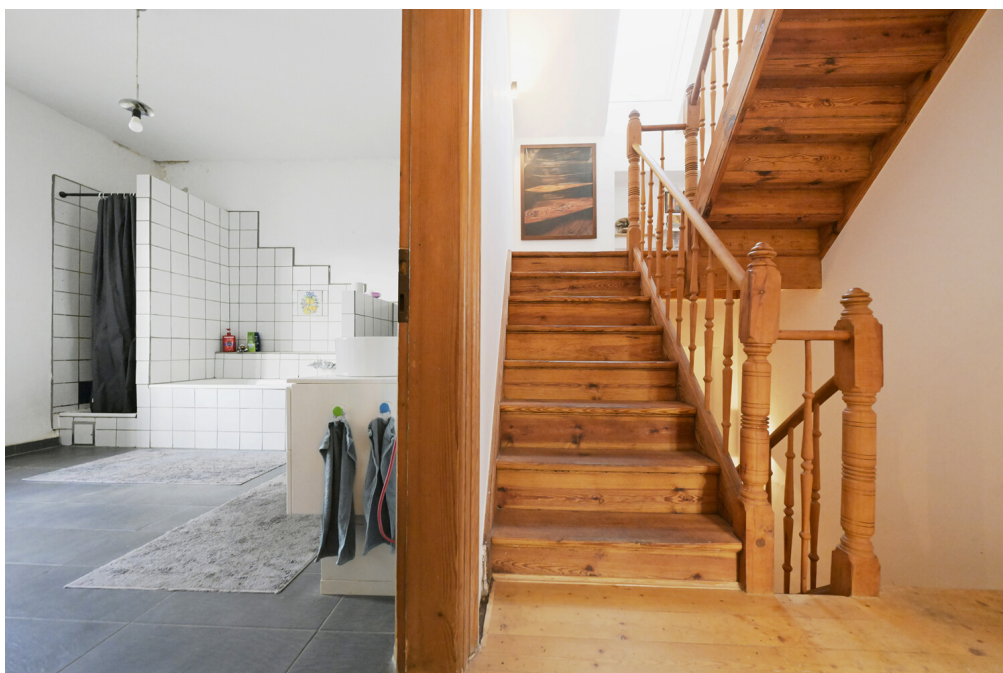
CODE DU BIEN: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## La propriété



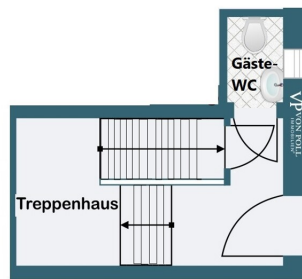
CODE DU BIEN: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

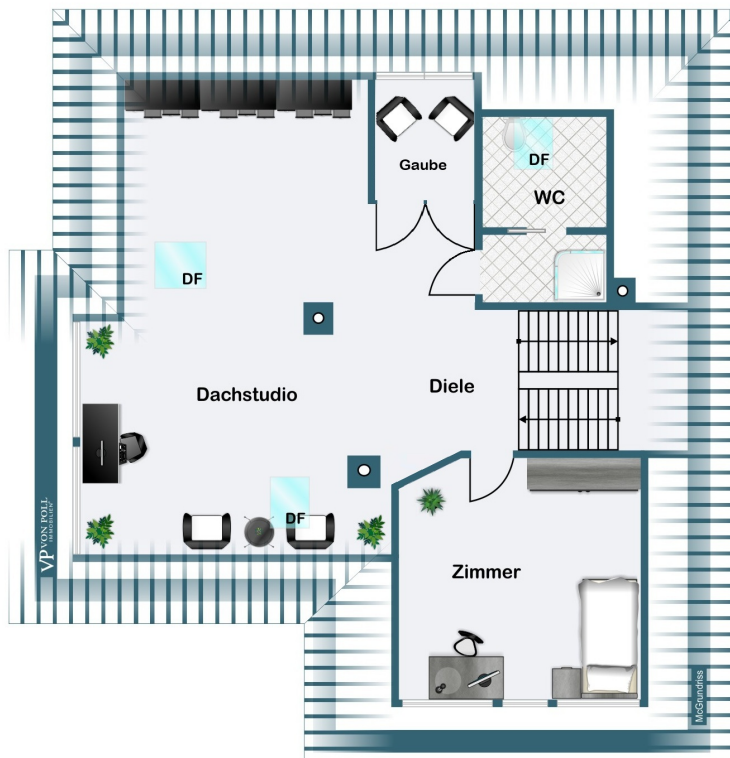
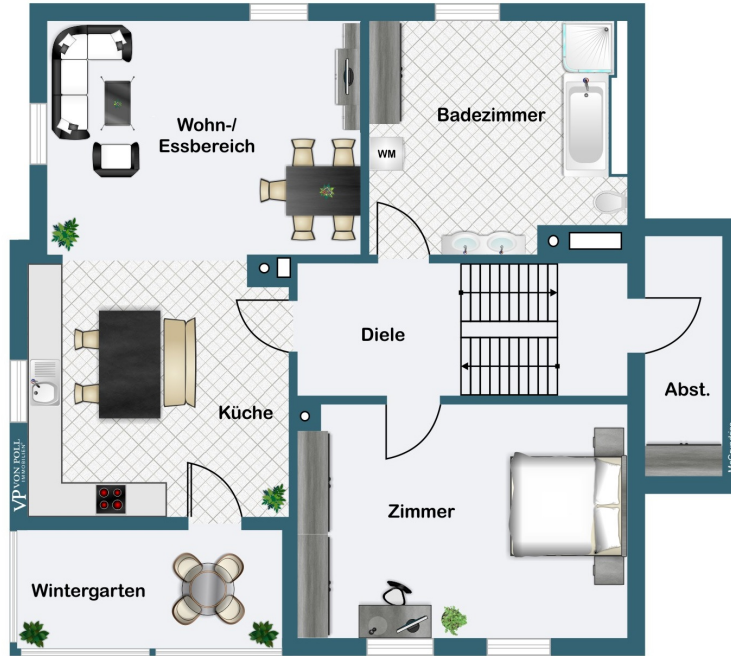
## La propriété



CODE DU BIEN: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

## Une première impression

Diese besondere Maisonettewohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss, Obergeschoss und das Dachgeschoss eines liebevoll erhaltenen Zweifamilienhauses aus dem Jahr 1905 und vereint historischen Altbaucharme mit modernen Elementen. Gleichzeitig bietet sie attraktives Entwicklungspotenzial.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über ein stilvoll saniertes Treppenhaus. Ein separater Eingang garantiert ein hohes Maß an Privatsphäre.

Im ersten Obergeschoss erwartet Sie ein durchdachter Grundriss: Ein ruhiges Schlafzimmer, ein Tageslichtbad sowie eine moderne Küche mit Windfang bilden das Herz dieser Ebene. Die hochwertige, in elegantem Schwarz gehaltene Designer-Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und verbindet Funktionalität mit ästhetischem Anspruch. Von hier aus gelangen Sie in den angrenzenden Wohnbereich, dessen charmanten Dielenboden für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt.

Über die Treppe erschließt sich das im Jahr 2024 ausgebaute Dachgeschoss. Hier befinden sich ein weiteres Schlafzimmer, ein großzügiger, flexibel nutzbarer Wohnbereich – ideal als Lounge, Homeoffice oder zusätzliches Zimmer – sowie ein Duschbad. Ein besonderes Highlight ist der Zugang zur kleinen Dachterrasse, die zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet.

Das Raumangebot wird durch ein praktisches Zwischengeschoss ergänzt, das aktuell als begehrter Kleiderschrank genutzt wird und zusätzlichen Stauraum schafft.

Ein Keller mit diversen Abstellräumen und Waschküche steht selbstverständlich ebenfalls zur Verfügung.

Die Wohnung wurde bereits teilweise saniert. Die Fenster wurden teilweise erneuert und verfügen über eine moderne Dreifachverglasung. Die Bäder bieten noch Gestaltungsspielraum und können individuell nach eigenen Vorstellungen fertiggestellt werden.

Das Objekt befindet sich in einem Zweifamilienhaus, bestehend aus dieser Erdgeschosswohnung sowie der darüberliegenden Maisonettewohnung. Beide Einheiten können sowohl einzeln als auch gemeinsam erworben werden.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen eine Photovoltaikanlage auf dem Dach und die Beheizung über Klimageräte, die mit Strom betrieben werden.

Es handelt sich um eine seltene Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen und Wohnen mit Charakter, Flexibilität und Zukunftspotenzial verbinden möchten.

**CODE DU BIEN: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

## Détails des commodités

- Altbau aus dem Baujahr 1905
  - Teil eines Zweifamilienhauses
  - Aktuell Vier Zimmer, erweiterbar bis zu Fünf Zimmer
- Innenausstattung
- Liebevoll erhaltener Dielenboden
  - Großzügige, flexibel gestaltbare Raumaufteilung
  - Hochwertige, moderne Designer-Einbauküche
  - Teilweise sanierte Fenster mit Dreifachverglasung
  - Sanierungsstand: teilsaniert (Bäder renovierungsbedürftig)
- Dachgeschoss
- Komplette ausgebaut im Jahr 2024
  - Helle, vielseitig nutzbare Wohnfläche
  - Direkter Zugang zur Dachterrasse
- Technik und Energie
- Beheizung über Klimageräte (Strom)
  - Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Gemeinschaftsbereiche
- Stilvolles Treppenhaus aus dem Baujahr
  - Treppenhaus bereits saniert
- Besondere Merkmale
- Kombination aus Altbaucharme und modernen Elementen
  - Individuelles Ausbau- und Gestaltungspotenzial
  - Ideal für Mehrgenerationenwohnen (bei Gesamterwerb)

**CODE DU BIEN: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

## Tout sur l'emplacement

Seckbach, am nordöstlichen Rand Frankfurts gelegen, verbindet dörfliches Flair mit urbaner Nähe und grüner Erholung. Der Stadtteil zeichnet sich durch charmante Wohnquartiere, gepflegte Neubauten sowie ein gewachsenes Ortsleben mit traditionellen Apfelweinlokalen aus. Familienfreundliche Infrastruktur mit Schulen, Kitas, Sportstätten und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten unterstreichen die hohe Lebensqualität.

Besonders bekannt ist Seckbach für seine Lage im Frankfurter GrünGürtel. Der Huthpark, der Quellenwanderweg und der weitläufige Lohrpark mit dem 185 Meter hohen Lohrberg bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung. Von hier eröffnet sich ein einzigartiger Blick auf die Frankfurter Skyline, und am Hang des Lohrbergs wird bis heute Wein angebaut – ein Alleinstellungsmerkmal, das Frankfurt zu einer der wenigen Großstädte mit eigenem Weinberg macht. Ergänzt wird das Angebot durch das naturgeschützte Seckbacher Ried, das als Rückzugsort für Naturfreunde gilt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien binden Seckbach direkt an die Innenstadt und die angrenzenden Stadtteile an. Über die nahegelegene A661 ist das gesamte Rhein-Main-Gebiet schnell erreichbar, ebenso der internationale Flughafen Frankfurt. Damit vereint Seckbach naturnahes Wohnen mit einer komfortablen urbanen Anbindung.

**CODE DU BIEN: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

## Plus d'informations

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 26001086 - 60389 Frankfurt am Main - Seckbach**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

von Poll Immobilien GmbH

---

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)